



**PLANTEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 6. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen
- 9. II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO)
- 10. III. HINWEISE

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV/90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

**PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1 Bestimmung der unteren Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):  
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Baugebiet WA 1 ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche der Liebknechtstraße an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
- 1.2.2 Bestimmung der oberen Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):  
 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.
- 1.2.3 Bestimmung der oberen Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):  
 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.3 überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes WA 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den für den gesonderten Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.  
 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die nördliche und nordöstliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Schmutz- und Regenwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
- 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Abriss / Umbau von Gebäuden  
 Vor dem Abbruch von bestehenden Gebäuden ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Sollten regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, sind diese beim Neubau zu ersetzen.
- 1.6.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pfg 1: Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken**  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist auf den Baugrundstücken je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., STU 10-12 cm) zu pflanzen.
- 1.6.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:
- | Schalleistungspegel [dB(A)] | Abstand [m] |
|-----------------------------|-------------|
| 62                          | 20          |
| 60                          | 15          |
| 56                          | 10          |
- Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmertüchtende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
- 2.1.1 Dächer  
 Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° in matter roter oder anthrazitfarbener Farbgebung.
- 2.1.2 Fassaden  
 Farben sind nur in hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Grelles Weiß und Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
- 2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)
- Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 2.3 Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)
- 2.3.1 Freiflächen  
 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3.2 Abfallbehälterstandplätze  
 Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.
- 2.3.3 Grundstückseinfriedungen  
 Entlang der Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,50 m Höhe und Laubgehölzhecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Zur Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- 3. HINWEISE**
- 3.1 Meldepflicht von Bodenfunden  
 Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit aus-reichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
- 3.2 Bodenschutz / Altlasten  
 Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.  
 Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarkern  
 Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.
- 3.4 Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen  
 Der beauftragte Art spezialist sowie das Ergebnis der Untersuchung sind der Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen, damit die Naturschutzbehörde über die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 17 Abs. 7 BNatSchG informiert ist.
- 3.5 Anforderungen zum Radonschutz  
 Seit dem 31. Dezember 2018 gelten erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.  
 Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden.  
 Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- 3.6 Allgemeine Geologische Verhältnisse  
 Nach den dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Daten ist im Nordwesten des Plangebietes von einer Lage im grundwasser-gesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereich auszugehen, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen. Daher sind an einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.

**VERFAHRENSMERKE**

Der Stadtrat Pulsnitz hat am 22.09.2015 mit Beschluss-Nr. VII/2015/0203 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Liebknechtstraße-Süd" Pulsnitz nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte durch Aushang vom 25.10.2019 bis 27.12.2019 sowie im "Pulsnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 26.10.2019.

Pulsnitz, den 12.05.2020  
 Barbara Lücke  
 Bürgermeisterin

Der Stadtrat Pulsnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TOB zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Liebknechtstraße-Süd" Pulsnitz, Planfassung vom 17.09.2019, am 11.05.2020 geprüft (Abwägungsbeschluss-Nr.: VII/2020/0115).

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 27.07.2020 mitgeteilt worden.

Pulsnitz, den 12.05.2020  
 Barbara Lücke  
 Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Liebknechtstraße-Süd" Pulsnitz i.d.F. vom 17.09.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 18.03.2020 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 11.05.2020 mit Beschluss Nr. VII/2020/0116 als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung wurde mit Beschluss Nr. VII/2020/0116 des Stadtrates Pulsnitz vom 11.05.2020 gebilligt.

Pulsnitz, den 12.05.2020  
 Barbara Lücke  
 Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Liebknechtstraße-Süd" Pulsnitz, Planfassung vom 17.09.2019 bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) gebilligt und zur Offlage bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 25.10.2019 bis 27.12.2019 und ergänzend im "Pulsnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 26.10.2019 sowie im Internet auf dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen und auf der Homepage der Stadt Pulsnitz öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 25.10.2019 bis 27.12.2019 und ergänzend im "Pulsnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 26.10.2019 sowie im Internet auf dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen und auf der Homepage der Stadt Pulsnitz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pulsnitz, den 12.05.2020  
 Barbara Lücke  
 Bürgermeisterin

Die Nachbargemeinden sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TOB sind mit Schreiben vom 15.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Liebknechtstraße-Süd" Pulsnitz, Planfassung vom 17.09.2019 aufgefunden worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Liebknechtstraße-Süd" Pulsnitz sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 29.05.2020 bis 26.06.2020 sowie im "Pulsnitzer Anzeiger" Ausgabe vom 30.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 31.05.2020 in Kraft getreten.

Pulsnitz, den 12.05.2020  
 Barbara Lücke  
 Bürgermeisterin

Projekt:  
**Bebauungsplan "Wohnbebauung Liebknechtstraße- Süd" Pulsnitz**

Planbezeichnung:  
**Rechtsplan**

Geltungsbereich:  
 Flst. 45/7, 49/6, 52/2, 52/3 und 52/4 Gemarkung Pulsnitz OS

Gemeinde: gepflichtet  
**Stadt Pulsnitz**  
 Am Markt 1  
 01896 Pulsnitz

Datum: 19.03.2020  
 Unterschrift, Stempel

Planung:  
**Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG**  
 Rumpelstraße 1  
 01454 Radeberg  
 Tel. 03528 41960  
 info@pb-schubert.de

gepflichtet:  
 18.03.2020  
 Datum: 18.03.2020  
 Unterschrift, Stempel

LPH:  
**SATZUNG i.d. F. vom 17.09.2019 mit redakt. Änd. vom 18.03.2020**

gez.:	Blattgröße:	DIN:
SS / ML	B/H = 885 / 475 (0.42 m <sup>2</sup> )	
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:
<b>F16093</b>	1:500	<b>F 3 L01</b>
		Index:
		-

Dateipfad: M:\Pulsnitz\F16093\_B\_Plan\_Liebknechtstraße-Süd\_Pulsnitz\09\_Zeichnungen\4\_Genehmigungsfassung\0040423\_SATZUNG\_B\_Plan